

I. Anmeldung

Sozialausschuss

Sitzungsdatum 13.12.2012

öffentlich

Betreff:

Ermittlung der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (Richtwerte für die Mietpreise – „Schlüssiges Konzept“) für Bezieher von Transferleistungen in der Stadt Nürnberg ab 1.1.2013 für das SGB II und SGB XII

Anlagen:

Sachverhaltsdarstellung
Anhang mit Erläuterungen und Auswertungen

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Bericht	Abstimmungsergebnis		
			angenommen	abgelehnt	vertagt/verwiesen
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sachverhalt (kurz):

Die Stadt Nürnberg – Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt – ist zuständig für die Festlegung der Richtwerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft und der Heizung nach dem SGB II und dem SGB XII für Nürnberger Leistungsbezieher. Mit der Einführung des SGB II zum 01.01.2005 wurden die Richtwerte erstmals – orientiert am damals gültigen Nürnberger Mietenspiegel – festgelegt. Die letzte Anpassung erfolgte zum 1.1.2009 basierend auf dem Mietenspiegel 2008. Nachdem die Mietpreise in Nürnberg ansteigen und es dadurch mit den bisherigen Richtwerten für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte etwas schwieriger geworden ist, eine Wohnung zu finden und auch im August 2012 ein neuer Mietenspiegel veröffentlicht wurde, war es notwendig, die Richtwerte zu überprüfen.

Richtwerte für die Mietpreise ab 1.1.2013

1-Personen-Haushalte: 374 € (356 € bisher)
 2-Personen-Haushalte: 472 € (441 € bisher)
 3-Personen-Haushalte: 548 € (560 € bisher)
 4-Personen-Haushalte: 656 € (667 € bisher)
 5-Personen-Haushalte: 763 € (777 € bisher)
 jede weitere Person: 110 € (111 € bisher)

Beschluss-/Gutachtenvorschlag:

entfällt, da Bericht

1a. Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Noch offen, weil

Ja

Kosten: Der Ansatz für die laufenden Leistungen für Unterkunft und Heizung (§ 22 Abs. 1 SGB II) beträgt im Haushaltsplanentwurf 2013 insgesamt 109,2 Mio. €. Zu erwartende Kostensteigerungen durch die Anpassung der Richtwerte (ca. 1,5 Mio. Euro) waren bei der Anmeldung zum Haushalt 2013 noch nicht bekannt. Bei einer weiterhin positiven Entwicklung der Kosten der Unterkunft ist jedoch davon auszugehen, dass der Planansatz ausreichen könnte.

noch nicht bezifferbar

Gesamtkosten	€	Folgekosten pro Jahr	davon pro Jahr	
davon investiv	€	<input type="checkbox"/> begrenzter Zeitraum	Sachkosten	€
davon konsumtiv	€	<input type="checkbox"/> dauerhaft	Personalkosten	€

001 08.2010

1b. Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen sind bereitgestellt:

Nein Abstimmung mit Stk (siehe Punkt 4) erforderlich

Ja Betrag: € Profitcenter/Investitionsauftrag: E50102

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

Nein

Ja im Umfang von Vollkraftstellen (weiter bei 2b)

2b. Deckung vorhanden:

Nein Abstimmung mit OrgA (siehe Punkt 4) erforderlich

Ja Stellen-Nr.

3.a Prüfung der Genderrelevanz durchgeführt:

Nein

Ja

3.b Geschlechterrelevante Auswirkungen:

Nein

Ja siehe Anlagen

4. Abstimmung ist erfolgt mit:

Ref. I / OrgA

Deckungsvorschlag akzeptiert

keine Stellendeckung vorhanden

Einbringung in das Stellenschaffungsverfahren

Ref. II / Stk

Deckungsvorschlag akzeptiert

keine Haushaltsmittel vorhanden

Ein Finanzierungsvorschlag ist noch zu erarbeiten

RA (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

II. **Herrn OBM**

K.g. 23. NOV. 2012 OBM *Malin*

III. **Herrn Ref.V**

Nürnberg, 23.11.2011

Ref.V

W B
Prölls

(2335)

Ermittlung der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (Richtwerte für die Mietpreise – „Schlüssiges Konzept“) für Bezieher von Transferleistungen in der Stadt Nürnberg ab 1.1.2013 für das SGB II und SGB XII

1. Einführung

Die Richtwerte für die Mietpreise in der Stadt Nürnberg wurden zum 1.1.2009 auf Basis des Mietenspiegels 2008 neu festgesetzt. Nachdem im August 2012 ein neuer Mietenspiegel erschienen ist, wurde eine Überprüfung der Richtwerte erforderlich¹.

Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II sind die kreisfreien Städte und Kreise, sog. Kommunale Träger im Sinne des § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 SGB II, die in eigener Zuständigkeit die in ihrem Gebiet angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung ermitteln. In der Stadt Nürnberg liegt die Zuständigkeit für die Festsetzung dieser Richtwerte für das SGB II und das SGB XII beim Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt. Von den Richtwerten sind rund 32.000 Haushalte, die Transferleistungen beziehen, umfasst.

SGB II:

Im Juni 2012² erhielten in Nürnberg 25.013 Bedarfsgemeinschaften mit 44.892 Personen SGB II-Leistungen. Hiervon bekamen 24.085 Bedarfsgemeinschaften Leistungen für Unterkunft und Heizung. Davon haben nur 423 Bedarfsgemeinschaften Wohneigentum. Die Stadt Nürnberg hat im Jahr 2011 für Unterkunft und Heizung 110.335.207 € Mio. €³ aufgewendet⁴.

SGB XII:

Im SGB XII (3. und 4. Kapitel) gibt es ca. 6839 Haushalte. Hier sind Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe von 2.030.640 € erfasst. Nachdem im SGB XII die Rangfolge der Einkommensanrechnung auf bestimmte Bedarfsarten nicht festgelegt ist, können die tatsächlichen Aufwendungen im SGB XII für die Kosten der Unterkunft nicht genau ausgewertet werden.

Um das vergleichbare einfache Segment auf dem Wohnungsmarkt konkurrieren weitere Personen mit geringem Einkommen. Im Jahr 2011 waren etwa 19% der Nürnbergerinnen und Nürnberger armutsgefährdet; armutsgefährdet ist nach EU – Definition, wer nach Einbeziehung staatlicher Transferleistungen ein Einkommen von weniger als 60 % des mittleren Einkommens der Gesamtbevölkerung zur Verfügung hat. In Nürnberg lag der Schwellenwert im Jahr 2011 bei 850 € für eine alleinstehende Person⁵. Der einschlägige einfache Wohnungsmarkt umfasst deshalb rund 20 % der Nürnberger Haushalte. Auf Basis dieses Wohnungsmarktes sind die Richtwerte für Transferleistungsempfänger zu ermitteln.

¹ Eine Anpassung der Richtwerte anhand des Mietenspiegels 2010 erfolgte nicht, da die Richtwerte bei Erscheinen des Mietenspiegels 2010 und auch im weiteren Verlauf mit dem tatsächlich vorhandenen Angebot auf dem Wohnungsmarkt noch übereinstimmten.

² Arbeitsmarkt in Zahlen / Statistik der Grundsicherung für Arbeitssuchende der Bundesagentur für Arbeit / Wohn- und Kostensituation / Jobcenter Nürnberg Stadt / Juni 2012 / Daten nach einer Wartezeit von drei Monaten

³ Die Bundesbeteiligung an den Kosten der Unterkunft und Heizung beträgt derzeit 35,8 %. Davon sind 5,4 % für die Finanzierung der Leistungen für Bildung und Teilhabe gedacht (§ 46 Abs. 5 und 6 SGB II).

⁴ Zur Kostenentwicklung der kommunalen Leistungen im SGB II siehe auch die Sozialausschussvorlage vom 27.09.2012 „Kommunale Leistungen nach dem SGB II“ Benchmarking 2011 der 16 großen Großstädte Deutschlands

⁵ Leben in Nürnberg 2011, Amt für Stadtforschung und Statistik aus Wohnungs- und Haushaltserhebung 2011, diese Erhebung war auch die Grundlage für den Mietenspiegel 2012

2. Richtwerte vom 1.1.2009 bis 31.12.2012 im Überblick

	Größe	Kaltmiete	Enthaltene kalte Nebenkosten 1,45 € pro qm	Richtwerte bis 31.12.2012	Heizkosten 1,35 € pro qm
1 Person	50 m2	283,50 € / 5,67 € pro qm	72,50 €	356 €	68 €
2 Personen	65 m2	346,75 € / 5,33 € pro qm	94,25 €	441 €	88 €
3 Personen ⁶	75 m2	451,25 € / 5,33 € pro qm	108,75 €	560 €	101 €
4 Personen	90 m2	536,50 € / 5,28 € pro qm	130,50 €	667 €	122 €
5 Personen	105 m2	625,75 € / 5,28 € pro qm	152,25 €	777 €	tatsächliche Quadratmeterzahl der Wohnung x 1,35 € mindestens 122 €
Jede weitere Person	+ 15 qm	89,25 € / 5,28 € pro qm	21,75 €	111 €	

3. „Schlüssiges Konzept“ zur Festlegung der angemessenen Kosten der Unterkunft in der Stadt Nürnberg ab 1.1.2013

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind (§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II, § 35 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 SGB XII). Der Begriff der "Angemessenheit" unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff der uneingeschränkten richterlichen Kontrolle. Dies bedeutet, dass Gerichte die vom kommunalen Träger festgelegten Richtwerte jederzeit überprüfen können. Zunächst ist es aber nach dem BSG Angelegenheit und Verantwortung des kommunalen Trägers, bereits im Verwaltungsverfahren ein „**schlüssiges Konzept**“ zu entwickeln, in dem ausführlich darzulegen ist, auf welcher Grundlage die jeweiligen örtlichen Richtwerte ermittelt wurden. Das Gericht hat dann anhand der gelieferten Daten zu verifizieren, ob der angenommene Richtwert / Mietobergrenze angemessen im Sinne des § 22 SGB II ist. Entscheidet der Träger ohne „schlüssiges Konzept“ ist er im Rahmen der prozessualen Mitwirkungspflicht gehalten, dem Gericht eine zuverlässige Entscheidungsgrundlage zu verschaffen und hat eine unterbliebene Datenerhebung oder -aufbereitung nachzuholen⁷.

Die hohen Anforderungen, die das BSG an ein „schlüssiges Konzept“ stellt, sind mittlerweile in 25 Entscheidungen des BSG und vielen weiteren Entscheidungen von Landessozialgerichten und örtlichen Sozialgerichten dokumentiert. Viele kommunale Träger sehen sich nicht mehr in der Lage, den Anforderungen der Gerichte an die Datenerhebungen zu entsprechen und den erheblichen Arbeitsaufwand zu leisten, den die Erstellung eines „schlüssigen Konzepts“ erfordert. Zunehmend werden deshalb von den Kommunen spezialisierte Beratungsfirmen beauftragt, die dann die vor Ort angemessenen Unterkunftskosten ermitteln und auf dieser Basis ein „schlüssiges Konzept“ oder einen „grundsicherungsrelevanten Mietenspiegel“ erstellen. Die Kosten für die Konzepte dieser Beratungsfirmen sind erheblich. Das Sozialamt hat sich entschlossen, das „schlüssige Konzept“ derzeit weiterhin selbst zu erstellen.

⁶ Ab Drei-Personenhaushalten erfolgte ein Zuschlag in Höhe von 10 % auf die ermittelten Werte. Aufgrund der Rechtsprechung war es ab dem Jahr 2009 erforderlich für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte eine Erhöhung der angemessenen Wohnungsgröße vorzunehmen. Dies ergab eine Steigerung der Richtwerte bei diesen Haushalten um ca. 10 %. Um Familien nicht zu benachteiligen erfolgte dann im Gegenzug auch hier eine Erhöhung um 10 %.

⁷ BSG 20.12.2011 Az.: B 4 AS 19/11 R - Duisburg

3.1. Was ist ein „schlüssiges Konzept“?

Definition des schlüssigen Konzeptes durch das BSG⁸: Ein Konzept ist ein planmäßiges Vorgehen des Grundsicherungsträgers im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur ein punktuell Vorgehen von Fall zu Fall.

Schlüssig ist das Konzept, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten Raum und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete, Differenzierung nach Wohnungsgröße,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietenspiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten
- Validität der Datenerhebung
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Für die Datenerhebung kommen aber nicht nur die Daten von tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten.

3.2. Vorgaben des Bundessozialgerichts (BSG)

Zur Festlegung der abstrakt angemessenen Leistungen für die Unterkunft in Nürnberg sind nach Vorgabe des BSG deshalb die nachfolgend dargestellten Kriterien zu berücksichtigen.

In einem ersten Schritt sind zunächst der maßgebliche örtliche Vergleichsraum und die angemessene Wohnungsgröße zu ermitteln.

3.2.1. Örtlicher Vergleichsraum

Für die repräsentative Bestimmung des Mietpreisniveaus ist es entscheidend, ausreichend große Räume der Wohnbebauung zu beschreiben, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt **betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich** bilden. Auch in Großstädten ist dies in der Regel das gesamte Stadtgebiet⁹.

Der örtliche Vergleichsraum ist somit das **gesamte Stadtgebiet Nürnbergs**; d.h. in die Erhebung sind alle Stadtgebiete einzubeziehen.

⁸ BSG 22.09.2009 Az.: B 4 AS 18/09 R

⁹ BSG 19.2.2009 Az.: B 4 AS 30/08 R <München>

3.2.2. Angemessene Wohnungsgröße

Die Angemessenheit der Wohnungsgröße richtet sich nach den Werten, die die Länder aufgrund von § 10 Wohnraumförderungsgesetz vom 13.9.2001¹⁰ festgelegt hatten.

Dies ist in Bayern:

Haushalt mit 1 Person	50 qm
Haushalt mit 2 Personen	65 qm
Haushalt mit 3 Personen	75 qm
Haushalt mit 4 Personen	90 qm
für jede weitere Person	+ 15 qm

3.2.3. Abstrakt angemessener Quadratmeterpreis

Der Richtwert bestimmt sich nach der Produkttheorie. Hiernach ist der Richtwert das Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis.

Zur Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises wurden vom BSG wiederum verschiedene Kriterien aufgestellt.

3.2.3.1. Berücksichtigung der Wohnungsgröße

Bei der Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises ist nach Wohnungsgröße der der Erhebung zugrundeliegenden Wohnungen zu differenzieren, da kleinere Wohnungen in der Regel höhere Quadratmeterpreise haben.

3.2.3.2. Wohnungsstandard

Als weiteres Kriterium wird der **Wohnungsstandard** herangezogen. Zugrunde zu legen ist ein einfacher, im unteren Marktsegment liegender Standard¹¹. Angemessen ist eine Wohnung nur dann, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz **einfachen** und **grundlegenden** Bedürfnissen entspricht und **keinen gehobenen Wohnstandard** aufweist¹². Die Wohnung muss von daher hinsichtlich der aufgeführten Kriterien, die als den Mietpreis bildende Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag finden, im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen liegen.

3.2.3.3. Berücksichtigung des gesamten Wohnungsmarktes

Der gebildete Referenzwert muss das gesamte untere Marktsegment abbilden¹³. Es ist nicht zulässig, nur bestimmte Stadtteile oder besonders niedrigpreisige Wohngegenden zur Ermittlung eines abstrakt angemessenen Mietpreises herauszugreifen¹⁴. Hilfebedürftige können auch nicht auf bestimmte Wohnungsbaugesellschaften als Anbieter verwiesen werden, sofern nicht erkennbar ist, dass diese das in Bezug genommene Mietsegment aufgrund einer marktbeherrschenden Stellung im Wesentlichen abdecken.

¹⁰ (BGBl I 2379) (bzw. zu der vorherigen Vorschrift des § 5 Abs 2 Wohnungsbindungsgesetz <WoBindG>)

In Bayern: Wohnraumförderbestimmungen nach dem BayWoFG, 2008 (AllMbl 2007 S. 760) und Erlass des Bay. Staatsministeriums vom 10.07.2009

¹¹ BSG (Delmenhorst) 7.11.2006 Az.: B 7b AS 10/06 R

¹² BSG 16.12.2008 Az.: B 4 AS 1/08 R

¹³ BSG 20.08.2010 Az.: B 14 AS 65/08 R

¹⁴ BSG 19.2.2009 Az.: B 4 AS 30/08 R

3.2.3.4. Datengrundlage bei Städten mit qualifiziertem Mietenspiegel

Nach Ansicht des BSG erfüllen qualifizierte Mietenspiegel die Anforderungen, die an die Repräsentativität der Datenerhebung zu stellen sind.

„Da bei der Erstellung eines qualifizierten Mietenspiegels die Repräsentativität der Stichprobe durch die Annahme der Chance gleicher Wahrscheinlichkeit der Abbildung der im Detail unbekannteren Realität der Grundgesamtheit des Gesamtwohnungsbestandes fingiert wird und eine umfassende verfahrensrechtliche Absicherung durch die beteiligten Interessengruppen stattfindet, ist die Repräsentativität und Validität der Datenerhebung auch im Rahmen des „Schlüssigen Konzeptes“ regelmäßig als ausreichend anzusehen“¹⁵.

Deshalb ist für die Festlegung der Richtwerte der Mietenspiegel der Stadt Nürnberg heranzuziehen. Das Ergebnis der Auswertung muss sein, dass der aus dem Mietenspiegel gebildete Referenzwert = Richtwert die oberste Grenze des in Bezug zu nehmenden Mietsegments erfasst. Die Schwierigkeit dabei liegt darin, dasjenige Preissegment des Mietenspiegels zu erfassen, das das gesamte Segment der armutsnahen Haushalte abbildet (ca. 20 %) und ausreichenden tatsächlich vorhandenen Wohnraum auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt umfasst. Um dies zu gewährleisten, wird der aus dem Mietenspiegel errechnete Wert anhand verschiedener anderer Auswertungen nachgeprüft (siehe hierzu den Anhang).

3.2.3.5. Betriebskosten

Ein abstrakt angemessener Quadratmeterpreis muss unter Einschluss eines Referenzwertes für die kalten Betriebskosten gebildet werden¹⁶. Die Richtwerte sollen also die Kaltmiete und die Betriebskosten umfassen. Enthält das vom kommunalen Träger erstellte Konzept keine eigenen Ermittlungen zu den kalten Betriebskosten oder sind diese nicht plausibel, kann auf Durchschnittswerte in örtlichen Nebenkostenübersichten zurückgegriffen werden¹⁷.

3.2.4. Heizkosten

Eine Gesamtangemessenheitsgrenze, die die Heizkosten mit umfasst, wird derzeit vom BSG nicht für sinnvoll erachtet, da es sehr schwierig ist, die Heizkosten entsprechend einzupreisen. Die Heizkosten sollen deshalb nach der Rechtsprechung separat betrachtet werden, da eine Gesamtangemessenheitsgrenze für Unterkunfts- und Heizkosten im Sinne einer erweiterten Produkttheorie nicht dem gesetzgeberischen Konzept entspricht¹⁸.

4. Ermittlung des Richtwertes für die Mietpreise ab 1.1.2013 anhand des Nürnberger Mietenspiegels 2012

4.1. Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises

Die Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises erfolgt nach dem gleichen Verfahren wie im Jahr 2008. Das Ermittlungsverfahren des derzeit gültigen Richtwertes wurde bisher bei keinem Gerichtsverfahren in Zweifel gezogen.

Der Mietenspiegel 2012 wurde wie der Mietenspiegel 2008 und 2010 mit dem Berechnungsverfahren der Regressionsmethode ermittelt. Erstmals wurde auch die Darstellung als Regressions-Mietenspiegel gewählt, während 2008 und 2010 die Darstellung noch dem bisherigen Tabellen-Mietenspiegel angepasst worden war. Mit der Regressionsmethode werden die relevanten Einflussfaktoren auf die Miethöhe, insbesondere die Wohnfläche, Baualtersklassen und weitere den

¹⁵ BSG 20.12.2011 Az.: B 4 AS 19/11 R -Duisburg

¹⁶ BSG 19.10.2012 Az.: B 14 AS 50/10 R - Berlin

¹⁷ BSG a.a.o.

¹⁸ BSG 20.08.2010 Az.: B 14 AS 65/08 R

Wohnwert erhöhende und vermindernde Ausstattungsmerkmale statistisch berechnet. Gegenüber der bisherigen Darstellung nach Wohnungsgrößen- und Baualtersklassen wird nun nur noch die monatlich durchschnittliche Vergleichsmiete für jede Wohnungsgröße aufgelistet (siehe Anhang). Die Spannenwerte der bisherigen Darstellung (+/- 21 %) können aber nach den Angaben in den Erläuterungen zum Mietenspiegel (Anlage 2 der Erläuterungen) berechnet werden, so dass das bisherige Berechnungsverfahren für den angemessenen Quadratmeterpreis beibehalten werden kann.

4.2. Auswahl der anzuwendenden Qualitätsstufe

In der Stadt Nürnberg gibt es zum 1.1.2011 einen Gesamtwohnungsbestand von 250.525 Wohnungen¹⁹ ohne Sozialbindung, die in die Mietenspiegelerhebung eingeflossen sind.

Von dem Gesamtwohnungsbestand von 250.525 unterfallen geschätzt nur 13 % der Wohnungen der Qualitätsstufe „einfach“ im Mietenspiegel, auf die Kategorie „normal“ entfielen ca. 68 % der Wohnungen. Da mindestens 20 % der Nürnberger Bevölkerung um den „einfacheren“ Wohnungsmarkt konkurriert, muss das für Transferleistungsbezieher verfügbare Wohnungssegment erweitert werden. Es ist deshalb noch das untere Segment der Qualitätsstufe „normal“ heranzuziehen. Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt bei + bzw. – 21 % um diesen Durchschnittswert. D. h., dass die Wohnungen, die mit den Preisen zwischen – 21 % und dem Mittelwert liegen, zunehmend mit Abstand vom Mittelwert dem einfacheren Bereich zuzuordnen sind. Da die Wohnungen um den Mittelwert noch eher einem durchschnittlichen Ausstattungsgrad entsprechen, erscheint ein Abschlag von 20 Prozent % vom Mittelwert der Qualitätsstufe „normal“ gerechtfertigt. Mit den unteren 30 % der Spanne der Qualitätsstufe „normal“ wird damit der notwendige Wohnungsbestand in der Stadt Nürnberg erfasst.

4.3. Ermittlung des Quadratmeterpreises in der jeweiligen Baualtersklasse und Wohnungsgröße

z. B. Baujahr bis 1918 Qualitätsstufe „normal“

Wohnungsgröße 40 - 60 qm (1 Person)

Spanne 5,10 € bis 7,82 € (+/- 21 % vom Mittelwert)

5,10 € = unterer Wert

6,46 € = Mittelwert davon 20 % Abschlag der Spanne unterer Wert minus Oberer Wert

7,82 € = Oberer Wert

7,82 € - 5,10 € = 2,72 €

20 % von 2,72 € = 0,54 €

6,46 € - 0,54 € = **5,92 €** = angemessener Quadratmeterpreis für diese Baualtersklasse

4.4. Bildung eines Mittelwertes aus den einschlägigen Baualtersklassen

Die Berechnung des Quadratmeterpreises erfolgt für alle einschlägigen Tabellenfelder in gleicher Weise.

Aus der jeweiligen Größenklasse (bei 1 Personen-Haushalten z. B. die Spalte 40 – 60 qm) wird danach ein gewichteter Mittelwert²⁰ nach dem städtischen Wohnungsbestand in den jeweiligen Baualtersklassen gebildet.

Die neueste Baualtersklasse 1996-2012 wird dabei nicht einbezogen, da davon auszugehen ist, dass diese Wohnungen nicht mehr dem einfachen und damit angemessenen Standard entspre-

¹⁹ Methodische und inhaltliche Erläuterungen zum Mietenspiegel 2012 Amt für Stadtforschung und Statistik

²⁰ BSG (Berlin) vom 19.10.2010 Az.: B 14 AS 50/10 R RdNr. 30 und BSG (Duisburg) vom 20.12.2011 Az.: B 4 AS 19/11 R RdNr. 33 Wegen der Besonderheit von Mietspiegeln erfüllt die Bildung eines arithmetischen Mittelwertes aus dem Mietspiegel die Anforderung an ein mathematisch-statistisch nachvollziehbares Konzept regelmäßig nicht, erforderlich ist zumindest ein Rückgriff auf Grundlegendaten.

chen²¹. Diese Baualtersklasse umfasst zudem nur einen sehr geringen Anteil an dem gesamten Wohnungsbestand der Stadt Nürnberg (8290 Wohnungen im Vergleich zu **190.200 Wohnungen** der berücksichtigten Baualtersklassen). Die übrigen berücksichtigten Baualtersklassen sind im gesamten Stadtgebiet vorhanden.

Tabelle: Baualtersklassen der Wohnungen in Nürnberg

Vor 1919	34.322
1919 - 1948	23.941
1949 - 1976	104.412
1977 - 1984	8.851
1985 - 1995	18.674
1996 - 2011	8.290
Gesamt	198.490 ²²

Beispiel: Bildung eines gewichteten Mittelwertes für 1-Personen-Haushalte aus dem Mietenspiegel 2012

Baualtersklasse	Anzahl Wohnungen in MFH in Nürnberg ohne Sozialbindung	Spalte 40-60 qm angemessener Qm-Preis
1918 normal	34.322	5,92 €
1919 - 1948 normal	23.941	5,85 €
1949-1976 normal	104.412	5,97 €
1977-1984 normal	8.851	6,22 €
1985-1995 normal	18.674	6,39 €
Gewichteter Durchschnittswert		=6.00 €

4.5. Ergebnis: Angemessene Kosten der Unterkunft / angemessener Quadratmeterpreis ohne Betriebskosten

	1 Person 50 qm (40 – 60 qm) ²³	2 Personen 65 qm (60-80 qm)	3 Personen 75 qm (60-80 qm)	4 Personen 90 qm (ab 80 qm)	5 Personen 105 qm (ab 80 qm)	Jede weitere Person 15 qm (ab 80 qm)
Angemessene Qm-Preise aus Mietenspiegel 2012	6,00 €	5,76 €	5,76 €	5,73 €	5,73 €	5,73 €
Angemessener Mietpreis ohne Betriebskosten	300,00 €	374,40 €	432,00 €	515,70 €	601,65 €	85,95 €
Angemessener Qm-Preis aus Mietenspiegel 2008	5,67 €	5,33 €	5,33 €	5,28 €	5,28 €	5,28 €
Steigerung des angemessenen Qm-Preises von 2008 auf 2012	5,82 %	8,07 %	8,07 %	8,52 %	8,52 %	8,52 %

²¹ BSG (Berlin) vom 19.10.2010 Az.: B 14 AS 50/10 R RdNr. 28 und BSG (Duisburg) vom 20.12.2011 Az.: B 4 AS 19/11 R RdNr. 29 Unter qualitativen Gesichtspunkten können bestimmte Baualtersklassen nur ausgeklammert werden, wenn weitergehende Auswertungen erkennen lassen, dass diese nicht mehr den einfachen Standard abbilden, es sich also schwerpunktmäßig um das höhere Marktsegment handelt.

²² jeweils ohne Wohnungen mit Sozialbindung und Wohnungen in Ein- und Zwei-Familienhäusern (hier werden keine Baualtersklassen dokumentiert)

²³ Verwendete Spalte des Mietenspiegels

4.6. Festlegung von Höchstwerten pro Quadratmeter

Um zu vermeiden, dass zu kleine Wohnungen angemietet werden und damit eine vernünftige Wohnungsversorgung nicht mehr gewährleistet ist, wird ein maximaler Quadratmeterpreis festgelegt. Hierzu wird ein gewichteter Durchschnittswert aus den obersten Werten der Wohnqualität „gut“ ermittelt, auch die Baujahre ab 1996 werden hierbei berücksichtigt.

Tabelle: Maximale Quadratmeterpreise

Wohnungsgröße	Maximaler Quadratmeterpreis ohne Betriebskosten	Betriebskosten pro qm	Maximaler Quadratmeterpreis mit Betriebskosten ab 2013	Maximaler Quadratmeterpreis mit Betriebskosten bis 31.12.2012
unter 30 qm	12,25 €	1,48 €	13,73 €	13,05 €
30 qm bis unter 40 qm	10,22 €	1,48 €	11,40 €	11,11 €
40 qm bis unter 60 qm	9,05 €	1,48 €	10,53 €	9,80 €
60 qm bis unter 80 qm	8,69 €	1,54 €	10,23 €	9,31 €
ab 80 qm	8,65 €	1,56 €	10,21 €	9,22 €

4.7. Festlegung angemessener Betriebskosten pro Quadratmeter

Zu den angemessenen Aufwendungen im Sinne des § 22 SGB II und § 35 SGB XII gehören auch die Nebenkosten der Unterkunft, soweit es sich um die in § 2 Betriebskostenverordnung aufgeführten Betriebskosten handelt. Nach der Rechtsprechung sollen die Richtwerte die Kaltmiete und die Betriebskosten umfassen²⁴. Deshalb ist auch für die Betriebskosten ein angemessener Wert pro Quadratmeter festzulegen²⁵.

Bei den Betriebskosten können -anders als bei den Mietpreisen- die Durchschnittswerte der SGB II- Leistungsbezieher herangezogen werden, da sich die Betriebskosten, die bei dem auszuwertenden Wohnungssegment entstehen, nicht wesentlich vom übrigen Wohnungsmarkt unterscheiden. Die Grundsteuer, Kosten für die Entwässerung, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Beleuchtung, Schornsteinreinigung und Sach- und Haftpflichtversicherung, Kabelgebühren sind unabhängig vom Wohnungssegment. Allenfalls bei Aufzug und Gartenpflege werden Abweichungen vorhanden sein. Tendenziell werden die letztgenannten Positionen bei einfachem Wohnraum eher weniger oft vorhanden sein, so dass die durchschnittlichen Betriebskosten im einfachen Marktsegment etwas niedriger liegen werden als der Durchschnitt aller Haushalte.

4.7.1. Berechnung der angemessenen Betriebskosten

Die angemessenen Betriebskosten in der Stadt Nürnberg werden aus einem Mittelwert der vom Jobcenter ausgewerteten durchschnittlichen tatsächlichen Betriebskosten und den durchschnittlichen tatsächlichen Betriebskosten aus der monatlichen Statistik der Bundesagentur (siehe Fußnote 2) gebildet. Die beiden Statistiken weichen bei den monatlichen Betriebskosten pro qm etwas voneinander ab- wobei die Bundesagentur zu niedrigeren Werten kommt- obwohl dieselbe Datengrundlage verwendet wird. Deshalb wird aus beiden Werten ein Mittelwert gebildet.

²⁴ BSG vom 19.10.2012 B 14 AS 50/10 R - Berlin „Ein abstrakt angemessener Quadratmeterpreis muss unter Einschluss eines Referenzwertes für die kalten Betriebskosten gebildet werden.

²⁵ BSG a.a.o. Wenn das vom Träger erstellte Konzept eigene Ermittlungen zu den kalten Betriebskosten nicht enthält, kann auf Durchschnittswerte in örtlichen Nebenkostenübersichten zurückgegriffen werden

Die bisher in den Richtwerten enthaltenen Betriebskosten lagen bei 1,45 € pro qm, nach den neuen Auswertungen sind die Betriebskosten etwas angestiegen. Es ist auch aufgefallen, dass die Betriebskosten je qm nach der Wohnungsgröße differieren. Anders als bei den Mietpreisen pro qm, die bei kleineren Wohnungen höher liegen, steigen die durchschnittlichen Betriebskosten je qm bei größeren Wohnungen an.

4.7.2. Ergebnis: Angemessene Betriebskosten

	1 Person 50 qm	2 Personen 65 qm	3 Personen 75 qm	4 Personen 90 qm	5 Personen 105 qm	Jede weitere Person 15 qm
Angemessene Betriebskosten pro qm (Durchschnitt aus Werten der BA vom Juni 2012 und Jobcenter Oktober 2012)	1,48 €	1,50 €	1,54 €	1,56 €	1,54 €	1,59 €
Bisherige Betriebskosten pro qm	1,45 €	1,45 €	1,45 €	1,45 €	1,45 €	1,45 €

4.8. Ergebnis: Angemessener Mietpreis mit Betriebskosten ab 2013

	1 Person 50 qm	2 Personen 65 qm	3 Personen 75 qm	4 Personen 90 qm	5 Personen 105 qm	Jede weitere Person 15 qm
Angemessener Mietpreis ohne Betriebskosten	300,00 €	374,40 €	432,00 €	515,70 €	601,65 €	85,95 €
Angemessene Betriebskosten pro qm (Werte 10/2012)	1,48 €	1,50 €	1,54 €	1,56 €	1,54 €	1,59 €
Angemessene Betriebskosten pro Monat (angemessen qm * angemessene BK pro qm)	74,00 €	97,50 €	115,50 €	140,40 €	161,70 €	23,85 €
Angemessener Mietpreis mit Betriebskosten ab 2013	374,00 € = 374 €	471,90 € = 472 €	547,50 € = 548 €	656,10 € = 656 €	763,35 € = 763 €	109,80 € = 110 €
Bisherige Richtwerte zum Vergleich	356 €	441 €	560 €	667 €	777 €	111 €
Steigerung / Senkung des Richtwertes 2009 zu 2013	+5,06%	+7,03%	-2,14 %	-1,65 %	-1,8 %	-0,9 %
Angemessene Qm-Preise ohne Betriebskosten	6,00 €	5,76 €	5,76 €	5,73 €	5,73 €	5,73 €
Angemessene Qm-Preise mit Betriebskosten 2013	7,48 €	7,26 €	7,30 €	7,29 €	7,27 €	7,32 €
Vergleich angemessener Qm-Preis aus Mietspiegel 2008 incl. Betriebskosten	7,12 €	6,78 €	6,78 €	6,73 €	6,73 €	6,73 €
Steigerung des angemessenen Qm-Preises incl. Betriebskosten von 2008 auf 2012	5,06 %	7,08 %	7,67 %	8,32 %	8,02 %	8,77 %

4.9. Vergleich der durchschnittlichen Kosten der Unterkunft der SGB II-Bezieher mit den bisherigen und den neuen Richtwerten

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Relation der durchschnittlichen KDU incl. NK (Auswertung JC 08/2012) zu den derzeitigen Richtwerten 2009	326,89 € zu 356 € RW = 91,82 %	429,35 € zu 441 € RW = 97,36 %²⁶	497,97 € zu 560 € RW = 88,92 %	556,39 € zu 667 € RW = 83,42%	606,14 € zu 777 € RW = 78,01%
Stand Anfang 2009 - Relation der durchschnittlichen Miete incl. NK (Auswertung JC 4/2009) zu den damals neuen Richtwerten 2009	303,50 € zu 356 € RW = 85,22 %	395,33 € zu 441 € RW = 89,64 %	460,13 € zu 560 € RW = 82,17 %	511,19 € zu 667 € RW = 76,64%	562,96 € zu 777 € RW = 72,45%
Relation der durchschnittlichen Miete incl. NK 08/2012 zu den neuen Richtwerten 2013	326,89 € zu 374 € RW = 87,40 %	(429,35 € zu 472 € RW) = 90,96%	497,97 € zu 548 € = 90,87%	556,39 € zu 656 € = 84,82%	606,14 € zu 763 € = 79,44%

Erläuterung:

Die Richtwerte für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte werden um 5,06 % bzw. 7,03 % angehoben. Die Richtwerte ab Drei-Personen-Haushalte werden geringfügig abgesenkt. Dies resultiert aus der Festlegung der derzeitigen Richtwerte im Jahr 2008. Im Jahr 2008 mussten aufgrund der Vorgaben des Bundessozialgerichtes die angemessenen Wohnungsgrößen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte erhöht werden von 45 auf 50 qm und von 60 auf 65 qm. Diese QM- Erhöhung hatte zur Folge, dass die Ein- und Zwei Personen-Haushalte mit ihrem Richtwert im Verhältnis zu den größeren Haushalten Wohnungen eines neueren Baujahres hätten anmieten können. Bis zum Jahr 2009 waren die Richtwerte der Stadt Nürnberg nach 4 Baualtersklassen unterteilt. Die Ein- und Zwei Personen-Haushalte hätten dann Wohnungen der Baualtersklasse 3 anmieten, die größeren Haushalte nur bis Baualtersklasse 2. Dies hätte zu einer Benachteiligung von Familien mit Kindern geführt, so dass ab drei Personen ein Ausgleich in Höhe von 10 % erfolgte. Diese 10 %-ige Erhöhung wurde bis jetzt trotz Mietpreissteigerungen in diesem Segment noch nicht eingeholt. Um zukünftig für alle Haushaltsgrößen einen vergleichbaren Richtwert zu haben, wird der Richtwert ab Drei Personen minimal nach unten korrigiert. Die Richtwerte ab drei Personen gelten nur für Neuanmietungen. Haushalte, die bereits zum 31.12.2012 in der Wohnung wohnen, erhalten den bisherigen Richtwert -auch bei späteren Mieterhöhungen- natürlich weiter.

4.10. Prüfung, ob zu dem abstrakten Richtwert tatsächlich eine Wohnung angemietet werden kann.

In einem weiteren Schritt ist zu prüfen, ob auf dem örtlichen Wohnungsmarkt eine Wohnung zu dem abstrakten Richtwert auch tatsächlich angemietet werden kann. Das BSG vom 14.04.2011²⁷ meint dazu, dass beim Vorliegen eines qualifizierten Mietenspiegels mit entsprechend wissenschaftlich gesicherten Feststellungen zum Wohnungsbestand davon ausgegangen werden kann, dass es eine Wohnung zu dem nach dem Mietenspiegel angemessenen Quadratmeterpreis gibt.

²⁶ Der durchschnittliche Mietpreis für 2 Personen erreicht schon fast den bisherigen Richtwert

²⁷ Az.: B 14 AS 32/09 R –Berlin

5. Sonderregelungen – Überschreitung der Richtwerte

Die Richtwerte können bei Vorliegen besonderer Umstände wie z. B. Behinderung, Krankheit oder anderen schwerwiegenden Gründe nach Einzelfallprüfung vorübergehend oder auf Dauer erhöht werden, in der Regel bis zu 30 %. In begründeten Einzelfällen, z. B. rollstuhlgerechtem Wohnraum, ist auch eine höhere Überschreitung möglich.

Bei Einweisung durch die Fachstelle für Wohnungsfragen und Obdachlosigkeit in Pension, Obdachlosenwohnung oder Sozialimmobilie sind die tatsächlichen Mietpreise anzuerkennen. Auch bei besonderen Wohnformen wie Frauenhaus oder Häuser für Mutter und Kind sind die tatsächlichen Kosten anzuerkennen.

6. Angemessene Heizkosten

Nach dem BSG ist die Angemessenheit der Aufwendung für die Heizung solange zu bejahen, wie die Heizkosten den Grenzbetrag eines bundesweiten oder regionalen Heizkostenspiegels nicht überschreiten.

Da es in Nürnberg keinen regionalen Heizkostenspiegel gibt und der bundesweite Heizkostenspiegel aufgrund der regional sehr unterschiedlichen Heizkosten nicht geeignet erscheint, hat die Stadt Nürnberg auch bei den Richtwerten für die Heizkosten auf die durchschnittlichen Kosten der SGB II-, SGB XII- und Wohngeldbezieher zurückzugreifen. Die Bedenken, die bei einer Anwendung der durchschnittlichen Mietkosten von Transferleistungsempfängern von Seiten der Rechtsprechung bestehen (weil hier eine Verzerrung nach unten stattfinden würde, da ja tendenziell nur günstiger Wohnraum bewohnt wird), greifen hier nicht, da aufgrund der eher schlechteren Bausubstanz für einfachen Wohnraum tendenziell höhere Heizkosten als auf dem übrigen Wohnungsmarkt anfallen.

Derzeit werden in Nürnberg Heizkosten pro Quadratmeter in Höhe von 1,35 € als angemessen nach § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II anerkannt.

Die durchschnittlichen Heizkosten der SGB II-Bezieher liegen derzeit bei 1,11 € pro qm, der Wohngeldbezieher bei 1,05 € und der SGB XII-Bezieher bei 1,10 €. Da alle Werte weit unter dem Wert von 1,35 € liegen, ist eine Anpassung nicht notwendig.

6.1. Ergebnis: Angemessene Heizkosten²⁸

Der Richtwert für die Heizkosten bleibt auch ab 2013 wie bisher

1 Person 50 qm	2 Personen 65 qm	3 Personen 75 qm	4 Personen 90 qm	Ab 5 Personen
68 €	88 €	101 €	122 €	tatsächliche Quadratmeterzahl der Wohnung x 1,35 € mindestens 122 € ²⁹

Bei den Richtwerten für die Heizkosten handelt es sich um eine Nichtprüfungsgrenze, d. h. bis zu diesen Werten gelten die Heizkosten als angemessen. Liegen die Heizkosten darüber, sind sie nicht automatisch unangemessen, es ist vielmehr im Einzelfall zu prüfen, ob auch die darüber liegenden Heizkosten aufgrund bestimmter Gegebenheiten wie bauliche Substanz, Heizart (z.B.

²⁸ Die Heizkosten beinhalten nicht die Erzeugung von Warmwasser. Die Kosten für die Bereitung von Warmwasser können gegebenenfalls zusätzlich berücksichtigt werden wenn bei zentraler Warmwasserbereitung die Heiz- und Warmwasserkosten zusammen über den Richtwerten liegen.

²⁹ Hat die Wohnung z. B. 100 qm werden die 1,35 € mit 100 qm multipliziert. Die maximalen Heizkosten liegen dann bei 135 €. Ist die Wohnung kleiner als 90 qm werden maximal 122 € anerkannt.

Stromheizungen) oder persönlicher Umstände (z. B. Pflegebedürftigkeit, Säugling) angemessen sind.

Kann ein Fall nicht nach Aktenlage geklärt werden, sollen die Energieberater des Energiesparprojektes des Sozialamtes herangezogen werden, um die Angemessenheit von erhöhten Heizkosten zu überprüfen. Die Gutachten der Energieberater sind in der Regel von der Sachbearbeitung anzuerkennen.

Gibt es Anhaltspunkte dafür, dass die Heizkostenabrechnung seitens des Vermieters nicht korrekt ist, z. B. stark angestiegene Heizkosten im Vergleich zum Vorjahr, dann sollte ein Gutschein für den Mieterverein ausgehändigt werden, der die Abrechnung kompetent überprüfen kann.

Die Kosten für eine zentrale Warmwasserbereitung sind seit 1.1.2011 zusätzlich monatlich zu den Heizkosten zu berücksichtigen. Für die dezentrale Warmwasserversorgung (Boiler, Durchlauferhitzer) gibt es seit 1.1.2011 einen Mehrbedarf, bei dem es sich allerdings nicht um eine kommunale Leistung, sondern um eine Bundesleistung handelt.

7. Richtwerte für Wohneigentum

Die für Mietwohnungen entwickelten Grundsätze gelten auch bei Wohneigentum; die Richtwerte für Unterkunft und Heizung finden in gleichem Maße Anwendung³⁰.

8. Energiebonus

Auch bei der Festlegung der Richtwerte ab 2013 wurde geprüft, ob es eine Möglichkeit gibt, besonders energieeffiziente Wohnungen mit einem Bonus zu versehen, so dass für eine derartige Wohnung höhere Preise anerkannt werden können. Es wurden bislang keine einfachen und praktikablen Kriterien gefunden, anhand derer ein Zuschlag zu den Richtwerten vorgenommen werden könnte. Möglich ist es allerdings seit 1.1.2011 durch die Einfügung des § 22 Absatz 1 Satz 4 SGB II im Rahmen einer Gesamtbetrachtung von Miet- und Heizkosten unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten von einer Kostensenkungsaufforderung abzusehen, wenn z. B. die Richtwerte überschritten werden, die Heizkosten dafür aber besonders günstig sind und der mögliche Gesamtbeitrag von Miet- und Heizkosten nicht überschritten ist.

9. Zu erwartende Mehrkosten durch die Anhebung

Die Anpassung der Richtwerte für die angemessenen Mieten und Betriebskosten führt - unter Berücksichtigung der derzeitigen Leistungsberechtigten - zu jährlichen Mehraufwendungen im Bereich der laufenden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe von rund 1 Mio. Euro. Hierzu kommen noch erhöhte Aufwendungen bei Neufällen und möglichen Mieterhöhungen. Insgesamt muss aufgrund der Anpassung der Richtwerte wohl von einem Anstieg der Aufwendungen für die laufenden Leistungen um jährlich rund 1,5 Mio. Euro ausgegangen werden. Allerdings beteiligt sich derzeit der Bund mit einem Anteil von 35,8 Prozent an diesen Kosten.

10. Studienarbeit: Begleitung von Transferleistungsempfängern bei der Wohnungssuche

Da über das Vorgehen und die Probleme von Transferleistungsempfängern bei der Wohnungssuche sehr wenig bekannt ist, konnte das Sozialamt eine Studentin der Soziologie dafür gewinnen, ihre Abschlussarbeit zu dem Thema „Transferleistungsbezug und Wohnungssuche“ zu schreiben. Ziel der Arbeit ist es, herauszufinden wie Leistungsbezieher mit dem Thema Wohnungssuche umgehen und inwieweit dieser Personenkreis besondere Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche hat. Hierzu werden Klienten des SGB II und SGB XII mit qualifizierten Interviews befragt, aber auch bei der Wohnungssuche begleitet. Das Ergebnis der Studie wird im nächsten Jahr im Sozialausschuss vorgestellt werden. Eine Erfahrung der Untersuchung ist bereits, dass es sinnvoll wäre, wenn es eine Stelle geben würde, die Klienten, mit besonderen Schwierigkeiten bei der Woh-

³⁰ BSG 2.7.2009 Az.: B 14 AS 33/08

nungssuche unterstützt, da dann auch für „schwierige Fälle“ eher Wohnungen innerhalb der Richtwerte gefunden werden könnten.

Danksagung

Für die Datengrundlage dieser Ausschussvorlage war die Unterstützung vieler Kolleginnen und Kollegen notwendig.

Wir bedanken uns ganz besonders bei
Frau Deinlein von StA,
Herrn Erhardt und Herrn Schuster vom Evangelischen Siedlungswerk
Herrn Frank von WS,
Herrn Geiler vom Mieterverein Nürnberg und Umgebung
Herrn Hojenski und Herrn Töppmann von SHA
Herrn Nepp, Frau Baierlein und Herrn Hirsch vom Jobcenter,
Frau Lutz - Praktikantin beim Sozialamt und Jobcenter,
Herrn Schindler und Frau Löhner-Hoffmann von der WBG
Herrn Stolzenberger vom ESP-Projekt und Herrn Kowal von der N-ERGIE

20.11.2012

Amt für Existenzsicherung und
soziale Integration - Sozialamt

**Anhang:
Erläuterungen und Auswertungen zu den Richtwerten 2013**

1. Auswertungen zu den Mietpreisen in Nürnberg

1.1. Amt für Statistik für Nürnberg und Fürth– Wohnungs- und Haushaltserhebung - Leben in Nürnberg 2011

Ausgewertet wurden vom Amt für Statistik für Nürnberg und Fürth die 19 % der Nürnberger Bevölkerung, bei denen eine Armutsgefährdung vorliegt (definiert als Einkommen unter 60 % des mittleren Einkommens des Netto-Äquivalenzeinkommens der Gesamtbevölkerung; dies liegt in Nürnberg bei 850 € für eine Person¹). Von dieser Auswertung ist ein größerer Personenkreis umfasst als die Bezieher von Transferleistungen; damit werden auch die Mieten von Personen erhoben, die ein Einkommen über dem Sozialleistungssatz haben.

2. Nettokaltmiete ohne BK in Euro je Monat der armutsgefährdeten Haushalte

Haushaltsgröße	alle Mieten		Mieten bis 2 Jahre ²	
	Mittelwert in Euro je Monat	Anzahl	Mittelwert in Euro je Monat	Anzahl
1 Person	302	563	305	191
2 Personen	377	395	369	173
3 Personen	419	195	407	87
4 Personen	458	140	461	50
5 Personen o.m.	533	76	575	32
Insgesamt	369	1369	373	532

Aus dieser Tabelle ergibt sich, dass die Durchschnittsmieten der armutsgefährdeten Personen in Nürnberg sehr nahe am Richtwert 2013 liegen. Man kann sehr deutlich die Übereinstimmung bei Ein- und Zwei-Personen-Haushalten sehen. Ab 3- Personen-Haushalten sind die Durchschnittsmieten der armutsgefährdeten Haushalte niedriger als die Richtwerte 2013, obwohl die Ermittlungsbasis des Richtwertes aus dem Mietenspiegel 2012 für die größeren Haushalte linear fortgesetzt wird. Diese Abweichung resultiert vermutlich daraus, dass Ein- und Zwei-Personen-Haushalte im armutsgefährdeten Bereich tatsächlich in den Richtwerten zugrundeliegenden angemessenen Wohnungsgrößen wohnen (siehe Tabelle Wohnfläche in Quadratmetern). Ab Vier-Personen-Haushalten liegt die tatsächlich bewohnte Wohnfläche weit unter der angemessenen Wohnfläche, die zur Ermittlung der Richtwerte herangezogen werden muss. Es kann zwar ein korrekter angemessener Quadratmeterpreis für das einfache Wohnungssegment für größere Haushalte ermittelt werden. Allerdings führt die tatsächlich angemietete kleinere Wohnfläche bei größeren Haushalten zu einem im Verhältnis zum Richtwert niedrigeren Mietpreis, als bei kleinen Haushalten, die die angemessene Wohnfläche angemietet haben³.

¹ Leben in Nürnberg 2011 Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

² Umfasst sind alle Mieten, die sich in den letzten zwei Jahren geändert haben oder neu vereinbart wurden.

³ Eine Absenkung, der nach der Rechtsprechung als angemessen angesehenen Wohnfläche, kann durch ein schlüssiges Konzept, das Gültigkeit vor den Gerichten haben soll, nicht erreicht werden, selbst wenn feststeht, dass die Leistungsbezieher tatsächlich kleineren Wohnraum bewohnen. Hierzu gibt es die „Mün-

Vergleich

	Spalte 1 Mittelwert armutsgefährdete Haushalte ohne BK – alle Mieten	Mittelwert armutsgefährdete Haushalte ohne BK – Mieten der letzten 2 Jahre	Richtwert 2013 ohne BK aus Mietenspiegel 2012	Abweichung der Durch- schnittsmiete der armutsge- fährdeten Haushalte (Spalte 1) von den Richtwer- ten 2013	Spalte 4 Durch- schnittsmiete (tatsächliche) SGB II Bezie- her ohne BK – Statistik der BA Juni 2012	Abweichung der Durch- schnittsmiete der SGB II- Bez. (Spalte 4) vom Richtwert 2013	Abweichung der Durch- schnittsmiete der SGB II- Bez. (Spalte 4) von den Durch- schnittswerten der armutsge- fährdeten Haushalte (Spalte 1)
1 Person	302 €	305	300,00 €	+ 0,67 %	265,85 €	-12,85%	-13,60%
2 Personen	377 €	369	374,40 €	+ 0,69 %	342,41 €	-9,34%	-10,10%
3 Personen	419 €	407	432,00 €	- 3,01 %	392,24 €	-10,14%	-6,82%
4 Personen	458 €	461	515,70 €	- 11,19 %	436,11 €	-18,25%	-5,02%
5 Personen o.m.	533 €	575	601,65 €	- 11,41 %	479,84 € und 548,65 (6 und mehr)	-25,39%	-11,08%

Wohnfläche in Quadratmeter

alle Haushalte	alle Mieten		Mieten bis 2 Jahre		angemessene Wohnungsgröße für Transferleistungse mpfänger
	Mittelwert in Quadratme- ter	Anzahl	Mittelwert in Quadratme- ter	Anzahl	
1 Person	49	560	48	191	40 qm
2 Personen	63	394	61	173	65 qm
3 Personen	72	193	70	87	75 qm
4 Personen	78	139	78	50	90 qm
5 Personen o.m.	92	76	98	32	Ab 105 qm
Insgesamt	62	1361	62	532	

chen-Entscheidung“ des BSG 19.02.2009 Az.: B 4 AS 30/08 R. Die Stadt München hatte vorgetragen, dass aufgrund der Mietpreise in München von allen Bevölkerungsschichten kleinerer Wohnraum als im Bundesdurchschnitt bewohnt wird. Die Stadt München wollte deshalb von der angemessenen Wohnungsgröße nach unten abweichen. Dies wurde vom BSG 4. Senat abgelehnt. Der 4. Senat äußerte aber Zweifel an der Anwendung der landesrechtlichen Wohnbaubestimmungen zur Festlegung der Wohnungsgröße (im Gegensatz zu den anderen Senaten des BSG). Er meinte, dass möglicherweise nicht genug Rücksicht darauf genommen wird, dass sich der Maßstab dessen, was Hilfeempfänger beanspruchen können auch daran orientieren muss, was sich Menschen, die ihren Lebensunterhalt durch Einkommen verdienen, in einem vergleichbaren Wohnumfeld leisten können. Die einzige Möglichkeit eine Absenkung der angemessenen Wohnungsgröße zu erreichen, wäre die sog. Satzungslösung nach §§ 22 a ff SGB II. Nach § 22 b Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 SGB II kann in einer Satzung geregelt werden, welche Wohnfläche aufgrund der Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes angemessen ist. In Bayern gibt es derzeit keine Satzungsermächtigung. Die Satzungslösung wirft auch weitere Schwierigkeiten auf.

1.2. Mietenspiegel

1.2.1. Entwicklung der Regressionswerte des Nürnberger Mietenspiegels 2008 - 2012

Ø Basismiete pro qm ⁴	50 qm	65 qm	75 qm	90 qm	105 qm
2008	5,83 €	5,53 €	5,47 €	5,45 €	5,44 €
2010	6,26 €	5,88 €	5,66 €	5,51 €	5,66 €
Steigerung 2008 zu 2010	7,38 %	6,33 %	3,47 %	1,10 %	4,04 %
2012	6,53 €	6,28 €	6,24 €	6,23 €	6,22 €
Steigerung 2010 zu 2012	4,31 %	6,80 %	10,24 %	13,06 %	9,89 %

1.2.2. Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise aus dem Nürnberger Mietenspiegel⁵

Durchschnittliche Net- tomiete je QM aus Mietenspiegel Nürn- berg	Steigerung 2010 zu 2008	Steigerung 2012 zu 2010	Steigerung 2012 zu 2008
2008 5,83 €			
2010 6,17 €	<u>5.08 %</u>		
2012 6,72 €		<u>4.1 %</u>	<u>10.1%</u>

1.2.3. Die Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete je qm in Nürnberg nach dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Nürnberg

	Alle Mietwohnungen ein- schließlich der Sozialwoh- nungen	Nur Wohnungen, die auch im Mietenspiegel erfasst werden können
2007/2008	5,78 €	5,83 €
2009/2010	6,00 €	6,17 €
Steigerung	3,81 %	5,83 % - hier wird die wesentlich höhere Steigerungsrate bei den Mietenspiegelwohnungen deut- lich
2011/2012	6,15 €	6,42 €
Steigerung	2,5 %	4,05 %

⁴ Je nach Wohnstandard werden auf die Regressionswerte Zu- und Abschläge vorgenommen

⁵ Quelle: Methodische und inhaltliche Erläuterungen zum Nürnberg Mietenspiegel 2012, Seite 9

1.3. Auswertungen des Jobcenters Nürnberg-Stadt

1.3.1. Entwicklung der durchschnittlichen Aufwendungen für die Miete incl. kalte Nebenkosten bei den SGB II-Beziehern in Nürnberg

	1-Personen-Haushalt	2- Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt
August 2008	282,21 €	376,71 €	441,41 €	490,27 €	539,59 €	605,62 €
April 2009	303,40 €	395,33 €	460,13 €	511,19 €	562,96 €	626,16 €
Steigerung von 08/08 bis 04/09	7,51%	4,94%	4,24%	4,27%	4,33%	3,39%
Oktober 2009	307,66 €	401,30 €	468,48 €	517,28 €	574,00 €	640,42 €
September 2010	314,03 €	410,16 €	479,31 €	531,95 €	588,23 €	657,04 €
Steigerung von 10/09 bis 09/10	2,07%	2,21%	2,31%	2,84%	2,48%	2,60%
März 2011	317,62 €	415,14 €	486,25 €	539,92 €	594,94 €	670,40 €
Februar 2012	323,85 €	425,93 €	495,32 €	547,66 €	607,27 €	676,82 €
Februar 2012 durchschnittlicher QM-Preis	6,96 €	6,98 €	7,04 €	7,11 €	7,03 €	7,13 €
BA Statistik 02/2012 anerkannte Kosten im Vergleich	308,84 €	406,88 €	478,35 €	528,40 €	583,88 €	680,91 €
BA Statistik im Vergleich 02/2012	7,11 €	6,71 €	6,83 €	6,81 €	6,85 €	6,96 €
Steigerung von 03/11 bis 02/12	1,96%	2,60%	1,87%	1,43%	2,07%	0,96%
August 2012	326,89 €	429,35 €	497,97 €	556,39 €	606,14 €	668,87 €
Steigerung von April 2009 auf August 2012	7,74%	8,61%	8,22%	8,84%	7,67%	6,82%

1.3.2. Auswertung des Jobcenters Februar 2012

Monat 02/2012	1-Person	2-Personen	3-Personen	4-Personen	5-Personen
bei 90% betragen die KdU unter	418,88 €	529,00 €	615,50 €	695,00 €	418,88 €
bei 75 % betragen die KdU unter	364,50 €	470,00 €	555,00 €	630,58 €	364,50 €
bei 66,67 % betragen die KdU unter	352,79 €	450,00 €	534,55 €	595,60 €	352,79 €
Durchschnittliche KdU	323,85 €	425,93 €	495,32 €	547,66 €	323,85 €

1.4. Bezieher von Wohngeld in Nürnberg

1.4.1. Auswertung der Mietpreise der Wohngeldbezieher in Nürnberg – März 2012⁶

Wohnungsgröße	Durchschnittliche Gesamtmiete	Durchschnittliche Miete pro qm	Durchschnittliche Heizkosten	Durchschnittliche Heizkosten pro qm
40-60 qm 1 Person	363,75 €	7,11 €	52,43 €	1,04 €
50 qm 1 Person	360,49 €	7,22 €	53,35 €	1,07 €
60 – 80 qm 2 + 3 Personen	467,87 €	6,74 €	69,96 €	1,00 €
65 qm 2 Personen	435,98 €	6,72 €	60,49 €	0,93 €
75 qm 3 Personen	506,24 €	6,76 €	71,64 €	0,96 €
Ab 80 qm ab 4 Personen	619,16 €	6,64 €	91,61 €	0,98 €
90 qm	623,47 €	6,94 €	87,53 €	0,97 €
Alle Wohnungen				1,05 €

1.5. Wohngeldtabelle + 10 % Zuschlag in Nürnberg

Vom BSG⁷ wird ein Aufschlag von 10 % auf die Werte der Wohngeldtabelle vorgenommen, wenn es keine Erkenntnismöglichkeiten über die angemessene KDU in einem bestimmten Wohnungsmarkt gibt oder eine Ermittlung für die Vergangene nicht mehr möglich ist.

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Nürnberg hat die Mietstufe 4 Werte der Wohngeldtabelle (+ 10 %)	Richtwerte 2013
1	358 € (393,80 €)	374 €
2	435 € (478,50 €)	472 €
3	517 € (568,70 €)	548 €
4	600 € (660,00 €)	656 €
5	688 € (756,80 €)	763 €
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	83 € (91,30 €)	110 €

⁶ Bei Wohngeldbeziehern wird nicht die Anzahl der Personen im Haushalt erfasst, so dass eine Auswertung nur nach Wohnungsgröße erfolgen kann.

⁷ BSG 22.03.2012 Az.: B 4 AS 16/11 R „Freiburger Umland“ „Ist ein schlüssiges Konzept nicht erarbeitet und kann es von den Gerichten nicht mit zumutbarem Aufwand ersetzt oder ergänzt werden, werden die tatsächlichen Unterkunftskosten durch die Tabellenwerte des § 8 WoGG begrenzt: Ein Zuschlag von 10 % ist angemessen aber auch ausreichend“

1.6. Bezieher von SGB XII in Nürnberg

1.6.1. Auswertung der Mietpreise der SGB XII- Bezieher in Nürnberg – Mai 2012

Wohnungsgröße	Durchschnittliche Gesamtmiete	Durchschnittliche Miete pro qm incl. Nebenkosten	Durchschnittliche Heizkosten	Durchschnittliche Heizkosten pro qm	BK	BK pro qm
40-60 qm / 1 Person	281,60 €	5,58 €	54,55 €	1,08 €		
50 qm / 1 Person	280,36 €	5,60 €	53,37 €	1,07 €	77,49 €	1,55 €
1 Person in der Wohnung= 47,76 qm (SGB II = 47,48 qm)	264,16 €	5,80 €	52,16 €	1,12 €	71,18 €	1,60 €
60 – 80 qm / 2 + 3 Personen	345,99 €	5,19 €	61,46 €	0,91 €		
65 qm / 2 Personen	345,50 €	5,34 €	59,38 €	0,91 €	87,97 €	1,36 €
2 Personen / 57,88 qm (SGB II= 62,56 qm)	315,98 €	5,54 €				
75 qm / 3 Personen	368,12 €	4,92 €	74,58 €	0,99 €		
3 Personen / 69,20 qm (SGB II 71,32 qm)	373,35 €	5,79 €			92,04 €	1,23 €
Alle Wohnungen			57,62 €	Alle Heizarten 1,10 €	Erdgas 1,16 € Erdöl 1,15 € Fernwärme 0,98 € Kohle 1,27 € Sonstiges 1,13 € Strom 1,23 €	

1.7. Auswertung des Wohnungsbestandes der WBG

Mit den neuen Richtwerten 2013 ist gewährleistet, dass die Leistungsbezieher ausreichend Wohnraum bei der WBG anmieten können.

2. Auswertungen zu den Betriebskosten

2.1. Betriebskosten der SGB II-Bezieher (Jobcenter und Statistik der Bundesagentur zur Wohn- und Kostensituation

	Auswertung Jobcenter		Auswertung BA – tatsächliche Kosten ⁸	
	Monatlicher Betrag	Pro Qm	Monatlicher Betrag	Pro Qm
September 2010				
1 Person/Wohnung	67,67 €	1,44 €		
2 Personen/Wohnung	88,78 €	1,44 €		
3 Personen/Wohnung	103,67 €	1,46 €		
4 Personen/Wohnung	115,10 €	1,48 €		
5 Personen/Wohnung	129,80 €	1,51 €		
6 Personen/Wohnung	142,09 €	1,50 €		
Mehr als 6 Personen	154,09 €	1,40 €		

⁸ Die Statistik der BA zur Wohn- und Kostensituation steht aufgrund von Änderungen derzeit rückwirkend nur bis August 2011 zur Verfügung

Alle Wohnungen	87,47 €	1,45 €		
-----------------------	----------------	---------------	--	--

	Auswertung Jobcenter		Auswertung BA – tatsächliche Kosten		Durchschnitt aus beiden Ergebnissen
	Monatlicher Betrag	Pro Qm	Monatlicher Betrag	Pro Qm	
Februar 2012					
1 Person/Wohnung	70,24 €	1,51 €	58,54 €	1,40 €	1,46 €
2 Personen/Wohnung	94,01 €	1,53 €	85,98 €	1,44 €	1,49 €
3 Personen/Wohnung	109,76 €	1,56 €	103,97 €	1,51 €	1,54 €
4 Personen/Wohnung	121,79 €	1,58 €	115,19 €	1,52 €	1,55 €
5 Personen/Wohnung	133,95 €	1,55 €	127,74 €	1,53 €	1,54 €
6 Personen/Wohnung	149,06 €	1,57 €	144,48 €	1,54 €	1,56 €
Mehr als 6 Personen	173,66 €	1,63 €	144,48 €	1,54 €	1,59 €
Alle Wohnungen / Durchschnitt	91,62 €	1,54 €	81,35 €	1,44 €	

	Auswertung Jobcenter		Auswertung BA – tatsächliche Kosten		Durchschnitt aus beiden Ergebnissen
	Monatlicher Betrag	Pro Qm	Monatlicher Betrag Juni 2012	Pro Qm	
Oktober 2012					
1 Person/Wohnung	71,61 €	1,52 €	59,41 €	1,43 €	1,48 €
2 Personen/Wohnung	95,14 €	1,54 €	86,57 €	1,45 €	1,50 €
3 Personen/Wohnung	111,94 €	1,57 €	104,28 €	1,51 €	1,54 €
4 Personen/Wohnung	122,24 €	1,57 €	116,61 €	1,54 €	1,56 €
5 Personen/Wohnung	133,74 €	1,56 €	126,73 €	1,52 €	1,54 €
6 Personen/Wohnung	150,62 €	1,59 €		1,58 €	1,59 €
Mehr als 6 Personen	168,57 €	1,60 €	146,00 €	1,58 €	1,59 €
Alle Wohnungen / Durchschnitt	93,18 €	1,54 €	82,05 €	1,44 €	

2.2. Auswertung der Betriebskosten der SGB XII-Bezieher in Nürnberg – Mai 2012

Wohnungsgröße	BK pro Monat	BK pro qm
40-60 qm / 1 Person		
50 qm / 1 Person	77,49 €	1,55 €
1 Person in der Wohnung= 47,76 qm Ø (SGB II Ø = 47,48 qm)	71,18 €	1,60 €
65 qm / 2 Personen	87,97 €	1,36 €
2 Personen / 57,88 qm Ø (SGB II= 62,56 qm Ø)		
75 qm / 3 Personen		
3 Personen / 69,20 qm Ø (SGB II 71,32 qm Ø)	92,04 €	1,23 €

2.3. Bundesweiter Betriebskostenspiegel

Das BSG⁹ wendet die Durchschnittswerte von regionalen oder dem bundesweiten Betriebskostenspiegel an, wenn das vom kommunalen Träger erstellte Konzept keine eigenen oder nicht geeignete Ermittlungen zu den kalten Betriebskosten im unteren Segment enthält. Die Anwendung des bundesweiten Betriebskostenspiegels zur Festlegung der angemessenen Betriebskosten ist nicht sinnvoll. Zum einen gibt es eine Verzerrung nach oben, da keine Möglichkeit besteht die Betriebskosten für einfacheren Wohnraum herauszufiltern. Zum anderen wird beim Betriebskostenspiegel auch nicht nach Wohnungsgröße unterschieden. In der Auswertung der Betriebskosten der SGB II- und SGB XII-Bezieher hat sich gezeigt, dass kleinere Wohnungen – zumindest bei armutsnahen Haushalten in Nürnberg- geringere Betriebskosten pro Qm aufweisen. Auch vom Bundesgerichtshof wird bestätigt, dass der bundesweite Betriebskostenspiegel keine regionale Aussagekraft hat¹⁰.

Der bundesweite Betriebskostenspiegel 2009/2010 weist einen Durchschnittswert von 1,73 € aus, der Betriebskostenspiegel 2010/2011 in Höhe von 1,85 €.

3. Heizkosten

3.1. Auswertung der Heizkosten der SGB II Bezieher - Jobcenter und Statistik der BA

	Auswertung Jobcenter		Auswertung BA – tatsächliche Kosten ¹¹	
	Monatlicher Betrag	Pro Qm	Monatlicher Betrag	Pro Qm
März 2008				
1 Person/Wohnung	45,82 €	0,96 €		
2 Personen/Wohnung	57,58 €	0,91 €		
3 Personen/Wohnung	66,33 €	0,94 €		
4 Personen/Wohnung	72,13 €	0,95 €		
5 Personen/Wohnung	80,32 €	0,93 €		
Mehr als 5	90,47 €	0,93 €		
Alle Wohnungen	45,82 €	0,93 €		

	Auswertung Jobcenter			Auswertung BA – tatsächliche Kosten	
	Monatlicher Betrag	Pro Qm	Heizkostenüberschreitung	Monatlicher Betrag	Pro Qm
Oktober 2009					
1 Person/Wohnung	52,05 €	1,08 €	12,50%		
2 Personen/Wohnung	67,03 €	1,08 €	10,00%		
3 Personen/Wohnung	77,41 €	1,08 €	8,40%		
4 Personen/Wohnung	84,69 €	1,09 €	6,40%		
5 Personen/Wohnung	92,77 €	1,08 €	0,30%		
6 Personen	106,02 €	1,11 €	1,10%		
Mehr als 6	117,86 €	1,07 €			
Alle Wohnungen	65,66 €	1,08 €			

⁹ BSG 19.10.2010 Az.: B 4 AS 27/09 R

¹⁰ BGH, Urteil vom 06.07.2011 – VIII ZR 340/10 – veröffentlicht in Pressemitteilung Nr. 122/2011 vom 06.07.2011: Der Betriebskostenspiegel für Deutschland enthält überregionale, auf empirischer Basis ermittelte Betriebskostenzusammenstellungen, denen angesichts der je nach Region und Kommunen unterschiedlichen Kostenstruktur keine Aussagekraft im Einzelfall zukommt.

¹¹ Die Statistik der BA zur Wohn- und Kostensituation steht aufgrund von Änderungen derzeit rückwirkend nur bis August 2011 zur Verfügung

	Auswertung Jobcenter		Auswertung BA – tatsächliche Kosten	
	Monatlicher Betrag	Pro Qm	Monatlicher Betrag	Pro Qm
September 2010				
1 Person/Wohnung	52,10 €	1,08 €		
2 Personen/Wohnung	67,00 €	1,08 €		
3 Personen/Wohnung	77,40 €	1,08 €		
4 Personen/Wohnung	84,70 €	1,09 €		
5 Personen/Wohnung	92,80 €	1,08 €		
6 Personen/Wohnung	106,00 €	1,11 €		
Mehr als 6 Personen	118,00 €	1,07 €		
Alle Wohnungen / Durchschnitt	65,70 €	1,08 €		

	Auswertung Jobcenter		Überschreitung des Heizkostenrichtwertes	Auswertung BA – tatsächliche Kosten	
	Monatlicher Betrag	Pro Qm		Monatlicher Betrag	Pro Qm
Februar 2012					
1 Person/Wohnung	53,37 €	1,11 €	12,42%	45,37 €	1,05 €
2 Personen/Wohnung	69,13 €	1,11 €	10,61%	64,67 €	1,06 €
3 Personen/Wohnung	80,27 €	1,12 €	9,93%	74,98 €	1,08 €
4 Personen/Wohnung	86,07 €	1,10 €	5,71%	81,78 €	1,07 €
5 Personen/Wohnung	96,07 €	1,11 €	0,13%	88,80 €	1,05 €
6 Personen/Wohnung	106,29 €	1,12 €	0,41%	102,32 €	1,06 €
Mehr als 6 Personen	125,30 €	1,12 €		102,32 €	1,06 €
Alle Wohnungen / Durchschnitt	67,35 €	1,11 €		60,51 €	1,06 €

	Auswertung Jobcenter		Auswertung BA – tatsächliche Kosten ¹²	
	Monatlicher Betrag	Pro Qm	Monatlicher Betrag	Pro Qm
Oktober 2012				
1 Person/Wohnung	53,60 €	1,11 €		
2 Personen/Wohnung	68,97 €	1,10 €		
3 Personen/Wohnung	80,47 €	1,12 €		
4 Personen/Wohnung	86,39 €	1,10 €		
5 Personen/Wohnung	94,91 €	1,11 €		
6 Personen/Wohnung	106,35 €	1,11 €		
Mehr als 6 Personen	118,38 €	1,12 €		
Alle Wohnungen / Durchschnitt	67,56 €	1,11 €		

¹² Die BA – Statistik für Oktober liegt noch nicht vor

3.2. Heizkosten der Wohngeldbezieher –März 2012

Wohnungsgröße	Durchschnittliche Heizkosten pro Monat	Durchschnittliche Heizkosten pro qm
40-60 qm 1 Person	52,43 €	1,04 €
50 qm 1 Person	53,35 €	1,07 €
60 – 80 qm 2 + 3 Personen	69,96 €	1,00 €
65 qm 2 Personen	60,49 €	0,93 €
75 qm 3 Personen	71,64 €	0,96 €
Ab 80 qm ab 4 Personen	91,61 €	0,98 €
90 qm	87,53 €	0,97 €
Alle Wohnungen		1,05 €

3.3. Heizkosten der SGB XII-Bezieher - Mai 2012

Wohnungsgröße	Durchschnittliche Heizkosten	Durchschnittliche Heizkosten pro qm
40-60 qm / 1 Person	54,55 €	1,08 €
50 qm / 1 Person	53,37 €	1,07 €
1 Person in der Wohnung= 47,76 qm (SGB II = 47,48 qm)	52,16 €	1,12 €
60 – 80 qm / 2 + 3 Personen	61,46 €	0,91 €
65 qm / 2 Personen	59,38 €	0,91 €
2 Personen / 57,88 qm (SGB II= 62,56 qm)		
75 qm / 3 Personen	74,58 €	0,99 €
3 Personen / 69,20 qm (SGB II 71,32 qm)		
Alle Wohnungen	57,62 €	Alle Heizarten 1,10 € Erdgas 1,16 € Erdöl 1,15 € Fernwärme 0,98 € Kohle 1,27 € Sonstiges 1,13 € Strom 1,23 €

3.4. Heizarten in Nürnberg 2011¹³

Fernwärme	22,9 %
Gas	47,8 %
Heizöl	20,3 %
Strom	7,8 %
Kohle, Holz	1,2 %

¹³ Statistisches Jahrbuch der Stadt Nürnberg Tabelle 11.16

4. Richtwerte in den Nachbarstädten

Anzahl der Personen	Erlangen Ab 2.7.2008	Fürth	Lauf Ab 1.1.2009	Schwabach 2102 Ab 1.1.2009
1	344 €	300 €	330 €	315 €
2	411 €	365 €	402 €	384 €
3	469 €	435 €	479 €	457 €
4	582 €	505 €	556 €	531 €
5	678 €	580 €	638 €	609 €
6	773 €	-----	-----	-----
Jede weitere Person	96 €	70 €	77 €	70 €

5. Entwicklung der Richtwerte in Nürnberg

5.1. Ab 1.1.2013

Anzahl der Personen in der Wohnung	Angemessene Wohnungsgröße	Richtwert
1 Person	50 m ²	374 €
2 Personen	65 m ²	472 €
3 Personen	75 m ²	548 €
4 Personen	90 m ²	656 €
5 Personen	105 m ²	763 €
für jede weitere Person	+ 15 qm	110 €

5.2. Vom 1.1.2009 bis 31.12.2012

Anzahl der Personen in der Wohnung	Angemessene Wohnungsgröße	Richtwert
1 Person	50 m ²	356 €
2 Personen	65 m ²	441 €
3 Personen	75 m ²	560 €
4 Personen	90 m ²	667 €
5 Personen	105 m ²	777 €
für jede weitere Person	+ 15 qm	111 €

5.3. Vom 1.5.2006 bis 31.12.2008

	Baujahr bis 1959	Baujahr 1960 - 1976	Baujahr 1977 - 1990	Baujahr ab 1991
1 Pers. 45 m ²	312 €	322 €	344 €	370 €
2 Pers. 60 m ²	392 €	403 €	453 €	489 €
3 Pers. 75 m ²	490 €	503 €	566 €	611 €
4 Pers. 90 m ²	581 €	607 €	657 €	706 €
5 Pers. 105 m ²	678 €	708 €	767 €	823 €
für jede weitere Person	97 €	101 €	110 €	118 €

5.4. Vom 01.01.2005 bis 30.04.2006

	Baujahr bis 1959	Baujahr 1960 - 1976	Baujahr 1977 - 1990	Baujahr ab 1991
1 Pers. 45 m ²	250	270	297	320
2 Pers. 60 m ²	321	345	392	425
3 Pers. 75 m ²	401	431	491	531
4 Pers. 90 m ²	472	515	566	597
5 Pers. 105 m ²	550	601	660	696
für jede weitere Person	79	86	94	99

5.5 Bis 31.12.2004

	1 Person	2 Perso- nen	3 Per- sonen	4 Per- sonen	5 Perso- nen	jede weitere Person
Bruttokaltmiete	288,00 €	376 €	455 €	504 €	573 €	+ 69,00 €
m ² -Preis Bruttokaltmiete	8,00 €			7,00 €		

20.11.2012

Amt für Existenzsicherung und
soziale Integration - Sozialamt